



## Commune de **MENESTREAU-EN-VILLETTE**



# Plan Local d'Urbanisme

## **3** – Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Communauté de Communes des Portes de Sologne



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le Président





## DEFINITIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les dispositions de l'article **L151-6** du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

En application des dispositions de l'article **L151-7** du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être **compatibles**, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »*

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

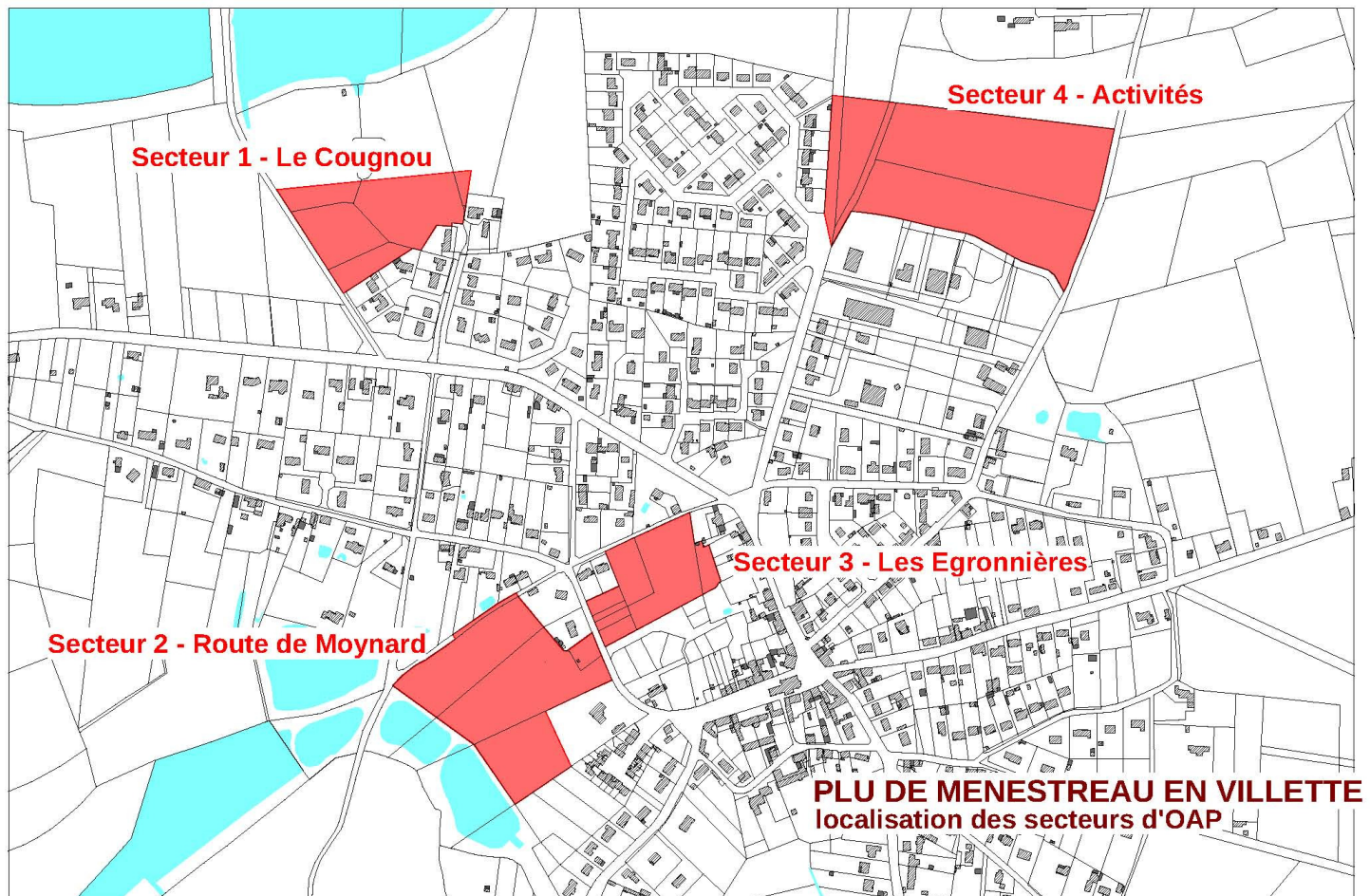
L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur.

Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.









## Secteur 1 – Le Cougnou

### Description du site

Le secteur du Cougnou est principalement dédié aux équipements de loisirs. Deux plans d'eau, encadrés de boisement au nord et à l'ouest, des prairies, forment un espace de qualité.

Coté centre bourg, une prairie plantée, en pente légère vers les étangs fait transition avec la zone urbaine.

C'est dans cet espace, dont une grande partie est à protéger au titre de l'environnement, que le PADD organise une extension de l'urbanisation.

### Accès

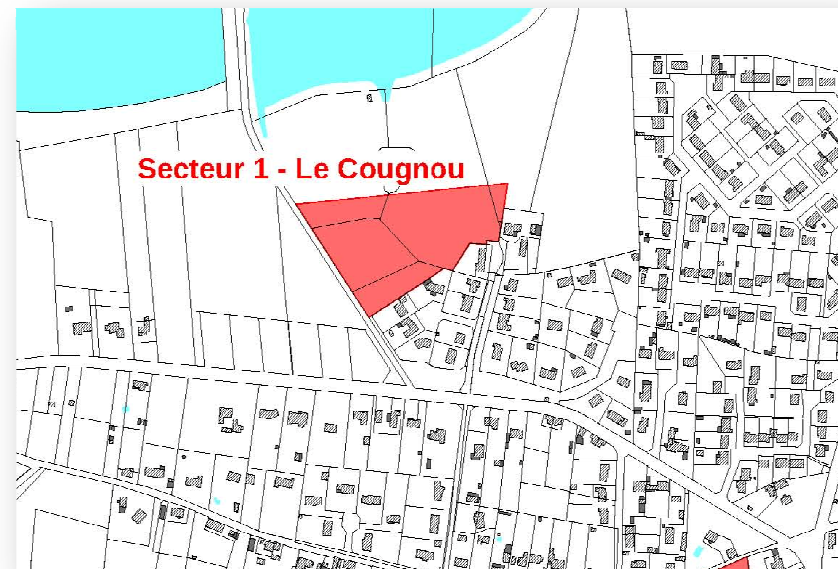
En voiture par la rue de la Perdière et par le chemin rural de la Tabardière au Cougnou pour les circulations douces. La rue de la Perdière est dotée des réseaux nécessaires à la viabilité.



### Paysage

Les espaces de loisirs du Cougnou constituent la limite de l'urbanisation de la commune.

Il convient de ne pas reproduire un aménagement dense à l'image du lotissement voisin, de façon à préserver la lisière naturelle.


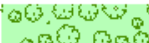












## Principes d'aménagement

- ❖ L'accès à l'opération se fera par la rue de la Perdrière, dont les dimensions sont suffisantes à l'augmentation du trafic induit.
- ❖ L'emprise de la rue autorise un réaménagement comportant une chaussée d'au moins 5 m de large accompagné de trottoirs aptes à accueillir aussi du stationnement.
- ❖ Deux espaces construits avec des densités différentes :
  - En limite de zone AU la densité de constructions doit laisser dominer le végétal, surtout en limite de zone naturelle vers le plan d'eau. La densité est dans ces conditions fixée à 7 logements à l'hectare au maximum. Cette disposition permet de consacrer une part importante de la parcelle aux plantations.
  - Pour le reste du secteur la densité est d'au moins 11 à 12 logements à l'hectare.
- ❖ Le tracé des voiries de desserte est indiqué sur le schéma ci-après. Les emprises de voirie ont au moins 7 m de large. Elles s'élargissent au niveau des placettes pour permettre des manœuvres, voire le retournement des véhicules.
- ❖ Au droit du chemin rural de la Tabardière au Cougnou, et au droit du lotissement voisin, les limites de parcelles bâties devront recevoir une plantation arbustive apte à faire écran.
- ❖ La composition réservera, en outre, des chemins piétonniers vers la zone de loisir du Cougnou et vers le chemin rural.

## Niveau de compatibilité

- Un accès unique au secteur par la rue de la Perdrière, les chemins piétonniers vers la zone de loisirs sont fixés, en situation.
- La limite nord de la voie est fixée à 20 m de la limite de la zone AU, figeant ainsi la zone constructible des parcelles
- La situation des voies correspond sensiblement à la trame bâtie à respecter pour assurer la densité recherchée. Le tracé définitif devra suivre au plus près possible les indications du schéma.

<b>LEGENDE</b>	
	voie à aménager
	Trame verte
	Zone de communication
	Emprise de voirie- limite fixe
	Haie
	densité 7 logements à l'ha
	densité 11-12 logements à l'ha
	Liaison piétonne
	Emprise de voirie - tracé indicatif
	plantations de l'espace collectif
	limite de la zone AU
	espace boisé classé







## Secteur 2 – Route de Moynard

### Description du site

Directement connecté au centre bourg, ce secteur jouxte les anciennes lagunes de traitement des eaux usées. Au-delà de cet espace, on trouve des espaces boisés et des étangs. Dans ces conditions, le secteur de la route de Moynard fixe la limite d'extension de l'urbanisation.

Les terrains sont inégalement boisés. On y accède par la rue du Moulin Mitaine et par la route de Moynard via le terrain communal.

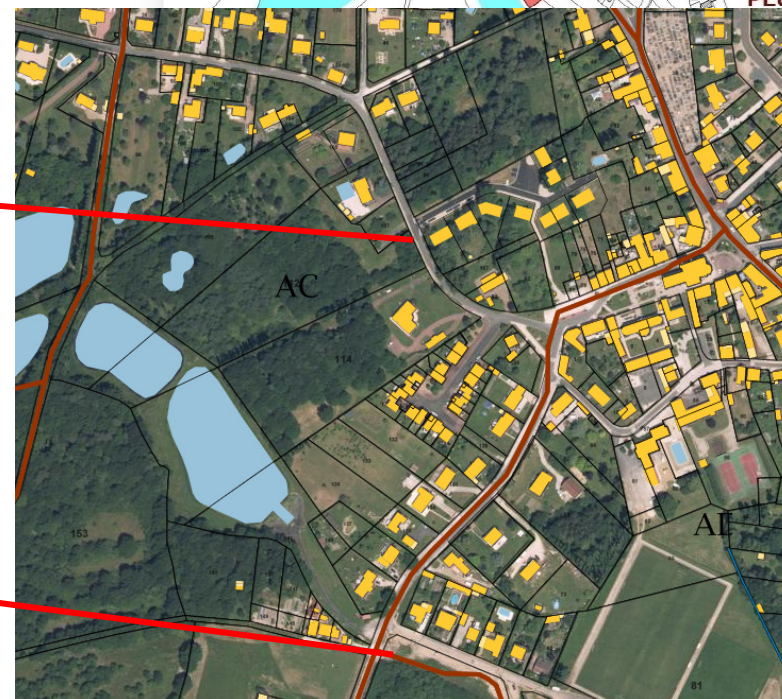
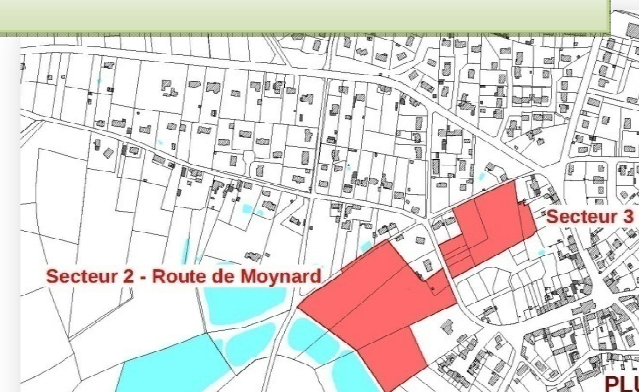
Aux abords de la zone AU, l'environnement bâti est plus ou moins dense. Au droit de la route de Moynard, on note de grandes parcelles, susceptibles de subdivision en vue de construire, ultérieurement.

Le secteur de la route de Moynard est concerné par des remontées de nappe.

Elles ne peuvent, en l'état être parfaitement situées sur les terrains.

Le PLU approuvé a réduit la zone constructible, mais une étude plus précise devra précéder toute opération d'aménagement et de construction, afin d'exclure les secteurs moins favorables.

dans le cas où la zone constructible serait réduite la densité de 7 logements à l'hectare pourrait augmenter pour atteindre 11/12 logements à l'hectare comme pour les terrains voisins













## Principes d'aménagement

- ❖ L'accès à l'opération se fera par la rue du Moulin Mitaine, avec un élargissement de 5 m au moins de la voie au carrefour, afin de permettre un aménagement sécurisé et des plantations.
- ❖ Deux espaces construits avec des densités différentes :
  - En limite de zone AU la densité de constructions doit laisser dominer le végétal, surtout en limite de zone naturelle vers l'ancienne lagune. La densité est dans ces conditions fixée à 7 logements à l'hectare au maximum. Cette disposition permet de consacrer une part importante de la parcelle aux plantations.
  - Pour le reste du secteur la densité est d'au moins 11 à 12 logements à l'hectare.
- ❖ Un espace vert en angle Sud-Est du secteur pour assurer une bonne insertion dans le site et préserver un espace naturel
- ❖ Le tracé de la voie de desserte est indiqué sur le schéma ci-contre. Orientée vers l'espace vert, la voie rejoint ensuite le chemin de la Justinière. La liaison vers la route de Moynard est en attente d'aménagements ultérieurs sur les terrains de la commune
- ❖ Au droit des anciennes lagunes les fonds de parcelles sont masqués par des plantations à réaliser
- ❖ La composition réservera, en outre, des chemins piétonniers vers l'espace vert.

## Niveau de compatibilité

- Un accès unique au secteur par la rue du Moulin Mitaine. Pour la position de cet accès, on suivra les indications du schéma.
- le chemin piétonnier vers l'espace vert est fixé, entre les parcelles privées et dans l'alignement de la voie
- La situation des voies correspond sensiblement à la trame bâtie à respecter pour assurer la densité recherchée. Le tracé définitif devra suivre au plus près possible les indications du schéma. Les limites de la voie nouvelle sont définies en situation à 5 m près environ.



LEGENDE	
	Voirie communale
	accès
	densité > 15 logements à l'ha
	Emprise de voirie- limite fixe
	densité 7 logements à l'ha
	densité 11-12 logements à l'ha
	Espace vert
	Liaison piétonne
	Emprise de voirie - tracé indicatif
	plantations de l'espace collectif





## Secteur 3 – Les Egronnières

### Principes d'aménagement

Il s'agit d'un secteur dont l'aménagement a été partiellement réalisé selon les orientations du PLU précédent.

Les voiries et réseaux ont été structurés pour permettre le projet dans son ensemble.

A partir de la voie interne existante, création d'une voie allant jusqu'à une sortie à aménager sur le chemin de La Croix. Cette voie desservira deux types d'espaces bâtis, au centre un secteur de densité forte et pour le reste une densité correspondant à la phase initiale.

### Niveau de compatibilité

La tracé de la voie respectera les indications du schéma et tiendra compte de la position des réseaux et amorces de réseaux réalisés, ainsi que de la placette existante.

Il n'y pas de variation possible sur la position de la voie à créer.

Schéma d'ensemble du lotissement joint au dossier de permis d'aménager.  
La partie Sud de la voie constitue la phase initiale

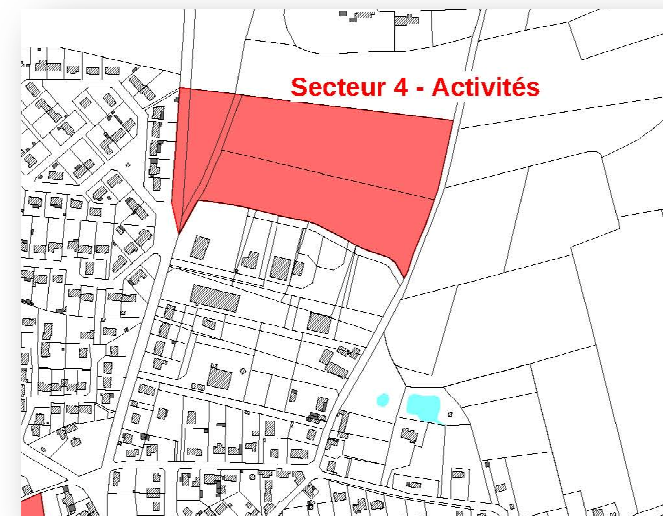






## Secteur 4 – La zone d'activités de la route de Marcilly

### Description du site



L'extension prévue par le PADD, jouxte la zone d'activités existante.

Le terrain entièrement boisé s'étend de la route de Marcilly à la route des Saint-Martin. De l'autre côté de la route de Marcilly on note un ensemble pavillonnaire.

Compte tenu des aménagements récents (vue ci-contre) et du caractère boisé de l'entrée de la commune, il ne peut y avoir un autre accès par la route de Marcilly.

On utilisera la voie qui dessert la zone d'activités actuelle

## Principes d'aménagement

- ❖ Maintien d'une limite boisée au nord et à l'est
- ❖ Accès par la zone d'activités actuelle
- ❖ Réalisation d'une bande boisée en bordure de la route de Marcilly sur environ 25 m de large, dont l'objectif sera double :
  - Organiser une « transparence » permettant d'apercevoir l'existence de la zone avec les installations futures,
  - Maintenir le caractère boisé de l'entrée de la commune






Cet espace intermédiaire pourra s'inspirer de réalisations existantes telles que celle-ci-



- ❖ Les enseignes seront sobres et groupées en entrée de zone par exemple sur un totem ou installées sur les façades, sans dépasser la hauteur de la construction.
- ❖ L'espace donnant sur la bande boisée ne pourra servir de lieu de stockage



**LEGENDE**

-  Trame verte
-  Zone de plantation (situation et emprise)
-  Voirie communale
-  Emprise de voirie - tracé indicatif
-  espace boisé classé

